

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/22/148-1

öffentlich

B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet am Butscherweg Hier: Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes für die weitere Vorgehensweise

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 01.11.2022 <i>Verfasser:</i> Tesche, Julia
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 08.11.2022	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“ wurde unter Einbeziehung der Einwohner ein städtebauliches Konzept gefertigt. Dieses berücksichtigt gesamtheitlich im Bereich Butscherweg/ Birkenweg die Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage Hohenkirchen. Vorhandene Straßen werden um zusätzliche Verkehrsflächen für KFZ und/oder Fußgänger ergänzt. Die Durchfahrt über den Butscherweg wird damit weiterhin ausgeschlossen. Im mittigen Bereich verbleibt ein Bereich, der nur für Fußgänger nutzbar ist.

Das vorliegende städtebauliche Konzept (Variante 3, Arbeitsstand vom 07.10.2022) berücksichtigt für die neu zu bildenden 14 Grundstücke Flächengrößen von ca. 582 m² bis ca. 890 m². Es ist in Fortführung der bereits vorhandenen Wohnbebauung eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern für das Dauerwohnen vorgesehen. Im Hinblick auf die Stärkung der Wohnfunktion in der Ortslage Hohenkirchen sollen Ferienwohnungen sowie Zweit- und Nebenwohnsitze im Plangebiet unzulässig sein.

Seitens der Gemeinde besteht die planerische Zielsetzung in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine lockere kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Eine zu starke Verdichtung, auch vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand und der verkehrlichen und sonstigen Erschließung (insbesondere Regenwasserableitung), ist hier nicht das Planungsziel. Grundsätzlich ist die Arrondierung der Ortslage unter optimaler Ausnutzung insbesondere der verkehrlichen Erschließung positiv zu sehen, jedoch ist die städtebauliche Situation am dörflichen Ortsrand und ebenso die angespannte Regenwasser-Situation zu beachten. Dazu soll die Zahl der Grundstücke von 14 (und Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten), die neu entstehen können, gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept begrenzt werden. Dazu können im Entwurf des Bebauungsplanes folgende Festsetzungsmöglichkeiten genutzt werden:

- Maß der baulichen Nutzung,

- Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Mindestmaße für die Größe, Breite der Baugrundstücke,
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,
- möglich wäre auch ein Mindestgrundstücksanteil je Wohneinheit.

Die Möglichkeit zur planungsrechtlichen Regelung zur Einrichtung einer sogenannten Einliegerwohnung – wie sie bspw. innerhalb einer Familie genutzt werden könnte – , die der Hauptwohnung räumlich untergeordnet ist und sich dauerhaft im gleichen Eigentum wie die Hauptwohnung befinden soll, wurde geprüft. Insbesondere werden für den vorliegenden Fall nach den Regelungen des BauGB für die Gemeinde keine Möglichkeiten zur Einflussnahme, wie z.B. Genehmigungsvorbehalt bei Bildung von Sondereigentum, gesehen. Insofern wäre auch unter dem Aspekt einer nicht übermäßigen Verdichtung des Gebietes aus Gründen der Lage und Erschließung als Schlussfolgerung die Zulässigkeit von max. 1 Wohneinheit je Wohnhaus im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ist zu entscheiden, ob die westlich angrenzende Grünfläche gesamtheitlich als Ausgleichsfläche genutzt werden oder den privaten Baugrundstücken zugeordnet werden soll.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung bieten sich nach bisherigem Stand der Erkenntnisse des Regenwasserkonzeptes für den Bereich Birkenweg/ Butscherweg mehrere Möglichkeiten an. Für Teilflächen werden zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Zisternen als unterirdische Regenwasserrückhaltebecken nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse empfohlen. Inwiefern hier ein offenes Gewässer möglich ist, sollte im weiteren Verfahren abgestimmt werden. Die Ableitung über den Teich und die Nutzung der Teiche zur Ableitung ist ebenso vorgesehen wie die der Gräben.

Die Zufahrt ist über den Birkenweg in beide Richtungen vorgesehen. Die Zufahrt des Neubebauungsbereiches ist über eine Einbahnstraße vorgesehen.

Auf der Grundlage des Konzeptes sollen die weiteren Vorbereitungen veranlasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Grundsatzbeschluss das vorliegende städtebauliche Konzept (Variante 3, Arbeitsstand: 07.10.2022) für die weitere Vorbereitung der Bauleitplanung zu bestätigen.

Unter Berücksichtigung des Konzeptes (Variante 3, Arbeitsstand: 07.10.2022) ist das Regenwasserkonzept abschließend abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Städtebauliches Konzept Variante 3 – vom 07.10.2022 öffentlich
---	--